



2024.gada 5.aprīlis

Atzinums par dzīvokļa **Nr.1**, kas atrodas
„lelejas”, Nītaurē, Nītaures pagastā Cēsu novadā
tirgus vērtību

Cēsu novada Amatas apvienības pārvaldei

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.1**, ar kadastra numuru 4268 900 0129, kas atrodas **„lelejas”, Nītaurē, Nītaures pagastā Cēsu novadā**, un reģistrēts Nītaures pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.317 1, ar kopējo platību 20,7 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 207/2849 domājamo daļu no vairākdzīvokļu mājas, kadastra apzīmējums 42680060091001 un zemes, kadastra apzīmējums 42680060091 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis **Nr.1**, kas atrodas **„lelejas”, Nītaurē, Nītaures pagastā Cēsu novadā**, ir 1-istabas dzīvoklis, kas izvietots vairākdzīvokļu ēkas 1.stāvā Cēsu novadā, Nītaures pagastā, Nītaurē.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Cēsu novada pašvaldībai** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka dzīvokļa **Nr.1**, kas atrodas **„lelejas”, Nītaurē, Nītaures pagastā Cēsu novadā (kadastra numurs 4268 900 0129)**, 2024.gada 21.martā* tirgus vērtība ir

600 (seši simti) eiro.

* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Pašreizējā izmantošana
 - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.10 Apgrūtinājumi
 - 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
 - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
 - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
 - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
 - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
 - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē
 - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
 - 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
 - 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

| | |
|-------------------------------------|---|
| 1.1 Vērtējamais īpašums | Dzīvoklis Nr.1, kas atrodas „Ielejas”, Nītaurē, Nītaures pagastā Cēsu novadā. |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs | Cēsu novada Amatas apvienības pārvalde. |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums | Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā. |
| 1.4 Vērtēšanas datums | 2024.gada 21.marts. |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību. |
| 1.6 Īpašumtiesības | Cēsu novada pašvaldība, reģ.Nr.90000031048. |
| 1.7 Pašreizējā izmantošana | Ilgāku laiku neizmantots dzīvoklis. |
| 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs | 1-istabas dzīvoklis, kas izvietots vairākdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 20,7 m ² . |
| 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija | Nītaures pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.317 1 datorizdruka. VZD Vidzemes reģionālās nodaļas izsniegtās Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes izdruka. |
| 1.10 Apgrūtinājumi | Nav zināmi |
| 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi | - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem. |

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



3.FOTOATTĒLI



Skats uz māju no ceļa



Skats uz dzīvojamo māju no pagalma puses



Skats uz dzīvojamo māju, ārdurvīm

Skats uz istabu



Skats uz koplietošanas gaiteni



Skats uz zemi pie apbūves, iebraucamo ceļu



Skats uz zemi pie apbūves

Skats uz īpašumu no ceļa



Skats uz īpašumu no ZA puses, ceļu krustojuma

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vairākdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Cēsu novadā, Nītaures pagastā, Nītaures ciemata ZR daļā, starp Skolas ielu un P32 autoceļu.

Līdz Nītaures pagasta centram ir aptuveni 0,5 km, līdz Augšlīgatnei ir 17km, līdz Cēsu pilsētai ir 40 km. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas Nītaures ciemata centrā. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Vairākdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota pie vietējas nozīmes asfaltēta autoceļa. Apkārtējo apbūvi veido vairākas individuālās dzīvojamās mājas, celtas dažādos gados. Tuvumā atrodas skola, muižas parks, dīķi. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona un grants segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Nītaurē atrodas pārtikas un rūpniecības preču veikali, baznīca, skola kultūras nams, bērnudārzs, u.c., pārējie tuvākie sociālās infrastruktūras objekti atrodas Augšlīgatnē un Siguldā. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par samērā labu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Cēsu novadā, Nītaures pagastā uzskatāms par samērā labu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips – individuāls vairākdzīvokļu ēku projekts. Ēkas ārējais veidols arhitektoniski pievilcīgs – pagājušo gadsimtu muižas palīgēka. Ēkas konstruktīvais risinājums: laukakmens mūrus. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks aptuveni 1900.gads.

Koplietošanas ārdurvis tiek slēgtas ar atslēgu. Koplietošanas gaitenis ir samērā sliktā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu, kopumā, ēkas novērtējamās daļas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par samērā sliktu.

Novērtējamā objekta sastāvā ietilpst 207/2849 domājamās daļas no zemes ar kopējo platību 2743 m².

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **2-stāvu** ēkas **1.stāvā**, ēkas **gala** daļā. Dzīvokļa istabas logi vērsti Z debesu puses virzienā, uz ceļu. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

1-istabas dzīvokļa kopējā platība ir 20,7 m², t.sk. dzīvojamā platība – 16,6 m². Dzīvokļa telpu augstums ir standarta – 2.63 m.

Dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām:

- ieeja dzīvokļa istabā no koplietošanas gaiteņa telpas;
- no koplietošanas gaiteņa ir ieeja pieliekamajā telpā.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

| Telpu nosaukums | Telpu Nr. pēc plāna/VZD | Telpu platība, m ² | Griesti | Sienas | Grīdas | Durvis | Logi | Stāvoklis |
|------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|--------|-------------|-----------|
| Dzīvojamā istaba | 1 | 16,6 | Krāsojums | Krāsojums | Koka dēļi | Koka | Standarta** | Slikts |
| Sienas skapis | 2 | 4,1 | Krāsojums | Krāsojums | Koka dēļi | Koka | Bez loga | Slikts |

** Standarta – koka vērtne ar dubulto stiklojumu

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

| Nosaukums | “Padomju laika” | Mūsdienu prasībām atbilstoša | Tehniskais stāvoklis |
|-----------------|-----------------|------------------------------|----------------------|
| Vanna | - | - | - |
| Izlietne | - | - | - |
| Ūdens maisītāji | - | - | - |
| Klozetpods | - | - | - |
| Dušas kabīne | - | - | - |

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plīts, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

| Nosaukums | Centralizētie tīkli | Vietējie tīkli |
|---------------|---------------------|----------------|
| Elektroapgāde | Ir pievads | - |
| Siltumapgāde | - | Plīts |
| Ūdensapgāde | - | - |
| Kanalizācija | - | - |
| Gāzes apgāde | - | - |

Dzīvokļa apdare ir sliktā tehniskā stāvoklī - nolietojusies, dzīvoklī atrodas iekārtas un komunikācijas (plīts) ir sliktā tehniskā stāvoklī, nav ekspluatējama.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem dzīvokļu īpašumiem.

Izmaksu un ienākumu pieejas dzīvokļu tirgus vērtības aprēķinam parasti netiek izmantotas.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;

- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pienākumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īmniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids, pēc vērtētāju domām, ir vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis, piemērots lietošanai bez papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids neatbilst labākajam izmantošanas veidam, un tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

“Centrālās statistikas pārvaldes dati liecina, ka februārī, salīdzinot ar janvāri, vidējais cenu līmenis palielinājās par 0,1%. Gada inflācija nokritās no novērotajiem 0,9% janvārī līdz 0,4% februārī. Lielākā ietekme uz mēneša inflāciju bija transportam (+2,6%), sadārdzinoties degvielai februārī. Vienlaikus saruka cenas ar mājokli saistītām precēm un pakalpojumiem (-0,8%) lētākas elektroenerģijas dēļ, kā arī dažādu preču un pakalpojumu grupā (-1,6%). Akciju ietekmē arī nedaudz samazinājās pārtikas cenas (-0,2%).

Ja janvāris bija gana rosīgs ar dažādām tarifu izmaiņām, tad februāris inflācijas ziņā bija mazāk notikumiem bagāts. Netipiski siltie laikapstākļi, vidējai temperatūrai esot 3,7°C virs normas, ļāva ievērojami sarukt elektroenerģijas cenai NordPool biržā (36% kritums, salīdzinot ar janvāri). Attiecīgi siltuma cenas februārī vidēji saruka par 0,3%, salīdzinot ar janvāri. Dažādu tarifu un nodokļu izmaiņas, kā arī sezonālitate tuvākajos mēnešos turpinās uzturēt mērenu ikmēneša cenu pieaugumu. Pakalpojumu cenas, arvien gana strauji augošo algu balstītas, veicinās inflāciju. Savukārt cenu kāpumu turpinās iegrožot Eiropas Centrālās Bankas (ECB) monetārā politika augstu procentu likmju veidolā. Zems pieprasījums saglabājas kā būtisks traucēklis uzņēmumiem, kas nozīmē, ka cenu celšanas iespējas ir ierobežotas. Patērētāju noskaņojums pēdējos mēnešos ir krietni uzlabojies, taču tas arvien atrodas zem ilgtermiņa vidējā. Attiecīgi strauju un drīzu patēriņa atsākšanos vēl negaidām un tas nerada papildus spiedienu uz cenām.

Ģeopolitiskā spriedze saglabājas, kas nozīmē, ka augšupvērstu risku inflācijai netrūkst. Eurostat ātrais novērtējums eirozonas inflācijai februārī liecina, ka gada inflācija turpina sarukt, taču ir mazliet ietiepīgāka nekā gaidīts. Salīdzinot ar citām eirozonas dalībvalstīm, Latvijas gada inflācija saglabājas kā zemākā, Lietuvā inflācija ir 1,1% apmērā, kamēr Igaunijā 4,4% apmērā – otra augstākā starp dalībvalstīm.

ECB marta prognozēs būtiski pazeminājusi eiro zonas inflācijas prognozi šim gadam – no 2,7% uz 2,3%, savukārt inflācija 2025. gadā tiek prognozēta 2% apmērā. Komplektā ar vājākām ekonomikas izaugsmes prognozēm tas liek domāt, ka procenta likmju kritums vairs nav aiz kalniem. Tomēr ECB ir piesardzīga savā vērtējumā, un joprojām redz riskus saistībā ar algu kāpumu un tā ietekmi uz pakalpojumu cenām” pēc Swedbank ekonomistu datiem.

Pēdējā gada laikā Nītaures pagastā zemesgrāmatā reģistrēti trīs pirkuma līgumi ar dzīvokļa īpašumiem, no kuriem visi ir reģistrēti Am Nītaures atās ciemā.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Nītaures pagastā dzīvokļu īpašumu segmentā, vērtētāji secina, ka tas ir salīdzinoši neaktīvs. Nītaures pagastā piedāvājumā šobrīd nav dzīvokļu īpašumu. Līdzīgu dzīvokļu 1m² tirgus cena Cēsu novada ciemos un apdzīvotās vietās svārstās no 15 EUR/m² līdz 80EUR/m².

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

| Tirgus vērtību ietekmējošie faktori | Pozitīvi ietekmē tirgus vērtību | Negatīvi ietekmē tirgus vērtību |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| 1.Ēkas novietojums Cēsu novadā | | |
| 2.Ēkas novietojums Nītaures pagasta daļā | X | |
| 3.Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija | | |
| 4.Dzīvokļa izvietojums ēkā | | |
| 5.Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis | | X |
| 6.Dzīvokļa tehniskais stāvoklis | | X |
| 7.Dzīvokļa lielums | | X |
| 8.Dzīvokļa plānojums | | X |
| 9.Papildus uzlabojumi | | |

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Cēsu novadā un Nītaures pagasta daļā, ēkas arhitektoniskais veidols/sērija, dzīvokļa izvietojums ēkā, koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis, dzīvokļa tehniskais stāvoklis, dzīvokļa lielums, dzīvokļa plānojums, papildus uzlabojumi.

Par aprēķinu pamatvienību tiek izmantotas dzīvokļu iekštelpu platības.

Korekcijas koeficienti *k* parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Cēsis Dz-303; ID1687094). Dzīvokļa Cēsu novadā, Vaives pagastā, pie Rāmuļiem, sastāvs: 1 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 34,7 m² (viena plītsistaba). Dzīvokļa īpašums izvietots 2-stāvu, laukakmens vairākdzīvokļu ēkas 2.stāvā. Īpašuma sastāvā ir zeme, palīgēka. Kopumā dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī, ar elektrību, krāsns apkuri. Īpašums pārdots 2023.gada augustā, pārdošanas cena bija 860 EUR jeb 25 EUR/m².



Objekts Nr.2. (Cēsis Dz-304; ID1669543). Dzīvokļa Cēsu novadā, Mārsnēnu pagastā, sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 29,9 m² (divas istabas un virtuve, pieliekamie). Dzīvokļa īpašums izvietots 2-stāvu, mūra vairākdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Īpašuma sastāvā ir zeme. Kopumā dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī, ar elektrību, krāsns apkuri, ūdensvadu. Īpašums pārdots 2023.gada augustā, pārdošanas cena bija 1 500 EUR jeb 50 EUR/m².



Objekts Nr.3. (Ogre Dz-468; ID1585021). Dzīvokļa Ogres novadā, Ķeipenes pagastā, sastāvs: 1 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 27,9 m² (istaba un virtuve, vannas istaba, tualete, pieliekamais). Dzīvokļa īpašums izvietots 2-stāvu, mūra vairākdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Īpašuma sastāvā ir zeme, palīgēka. Kopumā dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī, ar elektrību, krāsns apkuri, ūdensvadu. Īpašums pārdots 2023.gada februārī, pārdeva pašvaldība, pārdošanas cena bija 950 EUR jeb 34 EUR/m².



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

| | Salīdzināmie objekti | | | | | |
|--|---|------|-------------------|------|---------------------|------|
| | Objekts Nr.1 | | Objekts Nr.2 | | Objekts Nr.3 | |
| | Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ... | | | | | |
| Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR | 860 | | 1500 | | 950 | |
| Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori | Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības | | | | | |
| A. ... darījuma apstākļi ir ... | Pārdevums | 1,00 | Pārdevums | 1,00 | Pārdevums | 1,20 |
| B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ... | 2023.gada augusts | 1,00 | 2023.gada augusts | 1,00 | 2023.gada februāris | 1,00 |
| C. ... zemes īpašuma tiesības ... | Līdzīgas | 1,00 | Līdzīgas | 1,00 | Līdzīgas | 1,00 |
| Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR | 860 | | 1500 | | 1140 | |
| Salīdzināmā objekta kopējā platība, m ² | 34,7 | | 29,9 | | 27,9 | |
| Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ² | 25 | | 50 | | 41 | |

| | | | | | | |
|--|----------|------|----------|------|----------|------|
| 1. Ēkas novietojums rajonā ... | Līdzīgs | 1,00 | Labāks | 0,90 | Līdzīgs | 1,00 |
| 2. Ēkas novietojums pagasta daļā ... | Sliktāks | 1,20 | Sliktāks | 1,20 | Sliktāks | 1,20 |
| 3. Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija/stāvoklis... | Līdzīgs | 1,00 | Līdzīgs | 1,00 | Līdzīgs | 1,00 |
| 4. Dzīvokļa izvietojums ēkā ... | Līdzīgs | 1,00 | Līdzīgs | 1,00 | Līdzīgs | 1,00 |
| 5. Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ... | Līdzīgs | 1,00 | Līdzīgs | 1,00 | Līdzīgs | 1,00 |
| 6. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ... | Līdzīgs | 1,00 | Līdzīgs | 1,00 | Līdzīgs | 1,00 |
| 7. Dzīvokļa lielums ... | Lielāks | 1,07 | Lielāks | 1,05 | Lielāks | 1,04 |
| 8. Dzīvokļa plānojums ... | Līdzīgs | 1,00 | Labāks | 0,80 | Labāks | 0,80 |
| 9. Inženierkomunikācijas ... | Līdzīgs | 1,00 | Līdzīgs | 0,70 | Labāks | 0,70 |
| 10. Papildus uzlabojumi, palīgēkas ... | Labāki | 0,95 | Līdzīgi | 1,00 | Labāki | 0,95 |
| Dzīvokļa kopējās platības 1 m ² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR | 30 | | 33 | | 28 | |
| Dzīvokļu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR | 30 | | | | | |
| Vērtējamā dzīvokļa īpašuma kopējā platība, m ² | 20,7 | | | | | |
| Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR | 600 | | | | | |

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- vērtēšanas objekta telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar dzīvokļa īpašnieku vai viņa ģimenes locekļiem, īres līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmējdarbības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmējdarbības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka dzīvokļa **Nr.1**, kas atrodas „**lelejas**”, **Nītaurē, Nītaures pagastā Cēsu novadā** un reģistrēts Nītaures pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.317 1, kadastra numurs **4268 900 0129**, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 207/2849 domājamo daļu no vairākdzīvokļu mājas, kadastra apzīmējums 42680060091001 un zemes, kadastra apzīmējums 42680060091, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2024.gada 21.martā* ir

600(seši simti) eiro.

* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis

Nekustamā īpašuma vērtētāja

Valgunda Razminoviča
Latvijas Īpašumu Vērtētāju
Asociācijas sertifikāts Nr.138

6. PIELIKUMI

Informāciju pieprasīja Māris Timermanis 31.08.2023 09:25:58

VIDZEMES RAJONA TIESA

Nītaures pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 317 I

Kadastra numurs: 4268 900 0129

Adrese: "Ielejas" - I, Nītaure, Nītaures pag., Cēsu nov.

| I. daļa 1. iedaļa | | | |
|---|--|-------------|-------------------------|
| Ieraksta Nr. | Nekustams īpašums, servitūti un reālnavas | Daļa | Platība, lielums |
| 1.1. | Dzīvoklis Nr. 1. | | 20.7 m ² |
| 1.2. | Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 42680060091001). | 207/2849 | |
| 1.3. | Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 42680060091). | 207/2849 | |
| <i>Žurn. Nr. 300005988206, lēmums 03.08.2023, tiesnese Aija Grāve</i> | | | |
| I. daļa 2. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnavu pārgrozījumi un dzēsumi | Daļa | Platība, lielums |
| <i>Nav ierakstu</i> | | | |
| II. daļa 1. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats | Daļa | Summa |
| 1.1. | Īpašnieks: Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000031048. | 1 | |
| 1.2. | Pamats: Cēsu novada pašvaldības 2023.gada 30.jūnija izziņa Nr. 9-1/2023/442. | | |
| <i>Žurn. Nr. 300005988206, lēmums 03.08.2023, tiesnese Aija Grāve</i> | | | |
| II. daļa 2. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem | | |
| <i>Nav ierakstu</i> | | | |
| III. daļa 1. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu | Daļa | Platība, lielums |
| <i>Nav ierakstu</i> | | | |
| III. daļa 2. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi | Daļa | Platība, lielums |
| <i>Nav ierakstu</i> | | | |
| IV. daļa 1.,2. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Ķīlas tiesība un tās pamats | Daļa | Summa |
| <i>Nav ierakstu</i> | | | |
| IV. daļa 3. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi | Daļa | Summa |
| <i>Nav ierakstu</i> | | | |
| IV. daļa 4.,5. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji | Daļa | Summa |
| <i>Nav ierakstu</i> | | | |

1.

20.03.24 16:04

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

| Kadastra numurs | Nosaukums | Kadastrālā vērtība (EUR) | Zemesgrāmatas nodaļuma numurs | Administratīvā teritorija |
|---|-----------|---|-------------------------------|-------------------------------|
| 42689000129 | - | 582 | 317 | Nītaures pagasts, Cēsu novads |
| Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs: | | 1 | | |
| Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR): | | 582 | | |
| Kopplatība: | | 20.70 | | |
| Platības mērvienība: | | m ² | | |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | | 637 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) | | |
| Projektētais īpašuma novērtējums (EUR): | | 637 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) | | |

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

| Kadastra apzīmējums | Adrese | Kadastrālā vērtība (EUR) |
|--|---|---|
| 42680060091001001 | "Ielejas" - 1, Nītaure, Nītaures pag., Cēsu nov., LV-4112 | 358 |
| Kadastrālā vērtība (EUR): | | 358 |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | | 01.01.2024 |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | | 453 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |
| Nosaukums: | | Dzīvoklis |
| Lietošanas veids: | | 1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa |
| Stāvs (piesaistes): | | 1 |
| Telpu skaits: | | 2 |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums: | | 22.08.2000 |
| Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | | - |

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

| | |
|---|------|
| Kopējā platība (kv.m.): | 20.7 |
| Dzīvojamo telpu platība (kv.m.): | 20.7 |
| Dzīvokļu platība (kv.m.): | 20.7 |
| Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.): | 16.6 |
| Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.): | 4.1 |
| Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): | 0 |
| Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.): | 0 |

Telpas

20.03.24 16:04

Ekrānzdruka

| Telpas numurs telpu grupā | Nosaukums | Telpas veids | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (kv.m.) | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) |
|---------------------------|--------------|---------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------|
| 1 | Istaba | Dzīvojamā telpa | 1 | 2.63 | 2.63 | 2.63 | 16.6 | - |
| 2 | Pieliekamais | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2.63 | 2.63 | 2.63 | 4.1 | - |

Reģistrētie labiekārtojumi

| Labiekārtojuma veids | Apjoms (ja tāds ir) | Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir) |
|----------------------|---------------------|---|
| Elektroapgāde | | |

Īpašnieki

| Personas kods / reģ. nr. | Vārds, uzvārds / Nosaukums | Domājamās daļas | Personas statuss | Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz. | Adrese |
|--------------------------|----------------------------|-----------------|------------------|------------------------------------|--|
| 90000031048 | Cēsu novada pašvaldība | 1/1 | pašvaldība | 42689000129 | Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101 |

Zemesgrāmata

| Nosaukums | Lēmuma datums | Lēmuma pamatojums |
|-------------------------------|---------------|-------------------|
| Nītaures pagasta zemesgrāmata | 03.08.2023 | - |

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

VALSTS ZEMES DIENESTS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Telpu grupas kadastra apzīmējums:42680060091001001
Nosaukums:Dzīvoklis
Adrese: "Ielejas" - 1, Nītaure, Nītaures pag., Cēsu nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:22.08.2000

| | | |
|---------------------------|-----------------------------|--------|
| Izdrukas ID: 390002703741 | Izdrukas datums: 02.10.2023 | 1 no 3 |
|---------------------------|-----------------------------|--------|

Skaidrojumi:
Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati nenek reģistrēti

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....42680060091001001

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....42689000129

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....42680060091001

10.1.1. Adrese:....."Ielejas", Nītaure, Nītaures pag., Cēsu nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....315.7

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....258.5

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....11

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1900

10.1.11. Nolietojums (%):.....55

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....Nav

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....22.08.2000

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....

42680060091

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....42680060091001

| Tipa kods | Tipa nosaukums |
|-----------|-------------------------------|
| 11220102 | Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas |

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 42680060091001 konstruktīvie elementi:

| Nosaukums | Konstrukcijas veids | Materiāls | Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i) | Eksploatācijas uzsākšanas gads | Nolietojums (%) |
|----------------------|---------------------|---------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| Pamati | Nav | Dzelzsbetons | Nav | 1900 | 45 |
| Ārsvienas un karkasi | Nav | Laukakmens | Nav | 1900 | 55 |
| Pārsegumu | Nav | Kokmateriāli | Nav | 1900 | 55 |
| Jumts (segums) | Nav | Azbestcements | Nav | 1900 | 60 |

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 42680060091001 apjoma rādītāji:

| Apjoma rādītāja veids | Apjoma rādītāja nosaukums | Apjoms un mērvienība | Tipa/ elementa kods | Tipa/ elementa nosaukums |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------|--------------------------|
| Apbūves laukums | Nav | 258.5 apbūves laukuma kv.m. | Nav | Nav |
| Kopējā platība | Nav | 315.7 kv.m. | Nav | Nav |
| Būvtilpums | Nav | 1245 kub.m. | Nav | Nav |

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu,.....42680060091001001

14.1.1. Kopējā platība (m²):.....20.7

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²):.....Nav

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²):.....Nav

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²):.....20.7

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²):.....16.6

| | | |
|---------------------------|-----------------------------|--------|
| Izdrukas ID: 390002703741 | Izdrukas datums: 02.10.2023 | 2 no 3 |
|---------------------------|-----------------------------|--------|

Skaidrojumi:

Nav - Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē - atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

| | |
|--|-----|
| 14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m ²)..... | 4.1 |
| 14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²)..... | 0 |
| 14.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²)..... | 0 |
| 14.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²)..... | 0 |
| 14.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²)..... | 0 |
| 14.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²)..... | 0 |
| 14.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²)..... | 0 |
| 14.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²)..... | 0 |

16. Telpu grupas pamatdati

| | |
|---|---|
| 16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:..... | 42680060091001001 |
| 16.1.1. Adrese:..... | "Ielejas" - 1, Nītaure, Nītaures pag., Cēsu nov. |
| 16.1.2. Nosaukums:..... | Dzīvoklis |
| 16.1.3. Lietošanas veids:..... | 1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa |
| 16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:..... | 1 |
| 16.1.5. Telpu skaits:..... | 2 |
| 16.1.6. Kopējā platība (m ²):..... | 20.7 |
| 16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:..... | 22.08.2000 |
| 16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):..... | Nav |
| 16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:..... | 42689000129 |
| 16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:..... | 42680060091001 |
| 16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:..... | 42680060091 |

17. Telpu grupas kopējas platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie radītāji

| | |
|--|-------------------|
| 17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:..... | 42680060091001001 |
|--|-------------------|

| Numurs | Nosaukums | Veids | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (m ²) | Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i) |
|--------|------------|-------------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------------------|------------------------------------|
| 1 | Istaba | 1 - Dzīvojamā telpa | 1 | 2.63 | 2.63 | 2.63 | 16.6 | Nav |
| 2 | Priekamais | 2 - Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2.63 | 2.63 | 2.63 | 4.1 | Nav |

18. Labiekārtojumi

| | |
|--|-------------------|
| 18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:..... | 42680060091001001 |
|--|-------------------|

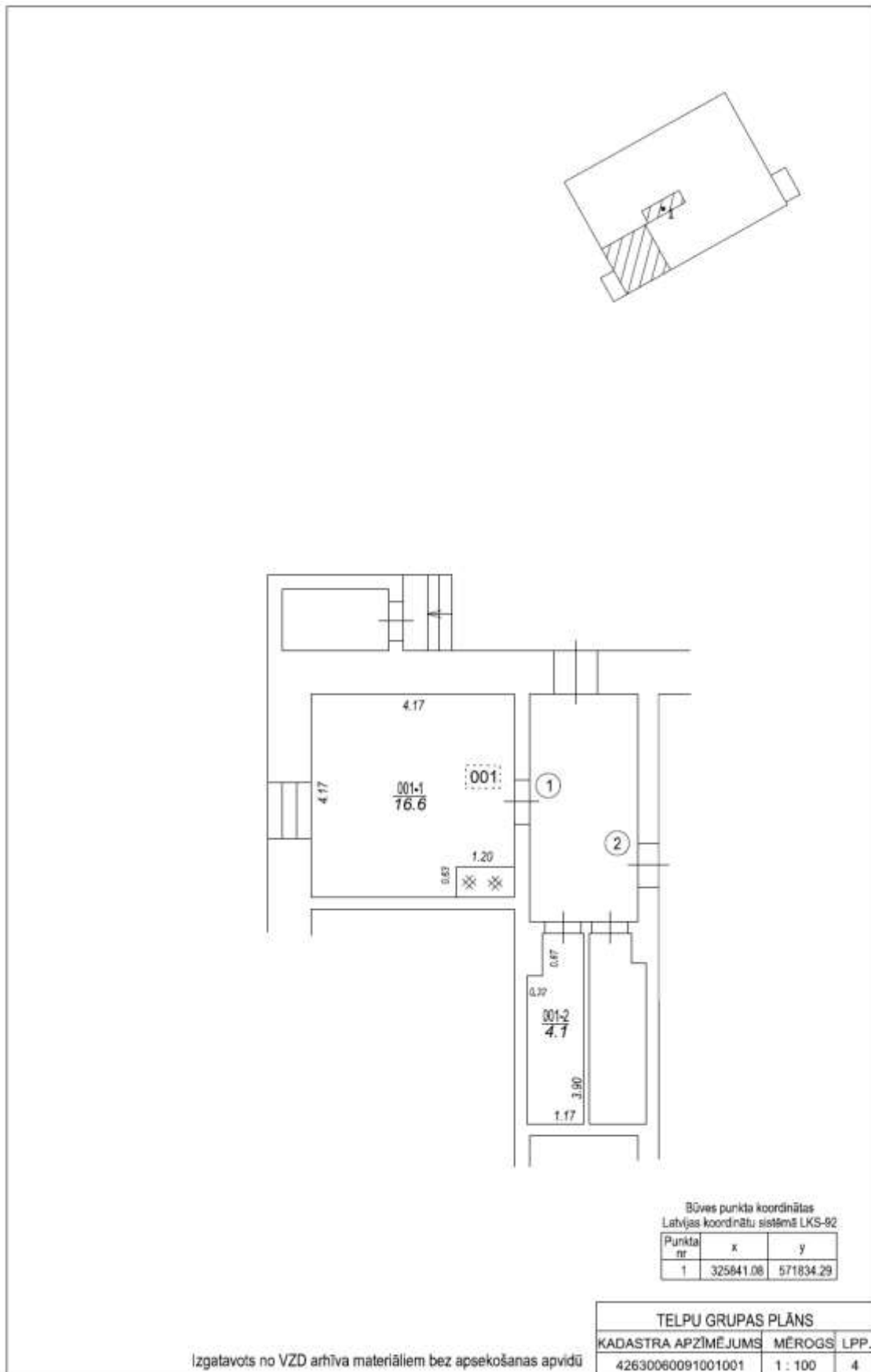
| Reģistrētie labiekārtojumi | Noteikšanas veids (ja ir) | Apjoms (ja ir) |
|----------------------------|---------------------------|----------------|
| Elektroapgāde | | |

| | |
|-------------------------------------|-----|
| 18.1.1. Labiekārtojumu datums:..... | Nav |
|-------------------------------------|-----|

| | | |
|---------------------------|-----------------------------|--------|
| Izdrukas ID: 390002703741 | Izdrukas datums: 02.10.2023 | 3 no 3 |
|---------------------------|-----------------------------|--------|

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti



20.03.24 16.05

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Zemes vienība

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR) | Adrese |
|---------------------|---|---|---|
| 42680060091 | 0/1 | - | "Ielejas", Nītaure, Nītaures pag., Cēsu nov., LV-4112 |

| | |
|--|--|
| Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos: | pilnībā sadalīts |
| Kadastrālā vērtība (EUR): | 2743 |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | 01.01.2024 |
| Nekustamā īpašuma objekta platība: | 0.2743 |
| Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: | ha |
| Statuss: | nekustamais īpašums |
| Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: | 0 |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 2107 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR) | Adrese | Nosaukums |
|---------------------|---|---|---|----------------|
| 42680060091001 | 0/1 | - | "Ielejas", Nītaure, Nītaures pag., Cēsu nov., LV-4112 | Dzīvojamā māja |

| | |
|--|--|
| Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos: | pilnībā sadalīts |
| Kadastrālā vērtība (EUR): | 5514 |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | 01.01.2024 |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 6978 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |
| Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): | 319.9 |
| Galvenais lietošanas veids: | 1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas |
| Būves tips: | 11220102 - Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas |
| Ekspluatācijas uzsākšanas gads: | 1900 |
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | - |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums: | 22.08.2000 |

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

| | |
|----------------------------------|-------|
| Kopējā platība (kv.m.): | 319.9 |
| Lietderīgā platība (kv.m.): | 284.9 |
| Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): | 284.9 |
| Dzīvokļu platība (kv.m.): | 284.9 |
| Dzīvojamā platība (kv.m.): | 205.1 |

20.03.24 16:05

Ekrānizdruka

| | |
|---|------|
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.): | 79.8 |
| Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): | 0 |
| Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): | 35 |
| Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.): | 35 |
| Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.): | 0 |

Būves kadastrālā uzmērīšana

| | |
|------------------------------|----|
| Telpu grupu skaits: | 11 |
| Vīrszemes stāvu skaits: | 2 |
| Pazemes stāvu skaits: | 0 |
| Nolietojums (%): | 55 |
| Nolietojuma aprēķina datums: | - |

Būves apjoma rādītāji

| Apjoma rādītāja veids | Apjoma rādītāja nosaukums | Apjoms un mērvienība | Tipa/elementa kods | Tipa/elementa nosaukums |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------|
| Apbūves laukums | - | 258.5 apbūves laukuma kv.m. | - | - |
| Būvtilpums | - | 1245.0 kub.m. | - | - |

Būves konstruktīvie elementi

| Nosaukums | Materiāls | Konstrukcijas veids | Ekspluatācijas uzsākšanas gads | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) | Nolietojums (%) |
|---------------------------------|--|---------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Pamati | Dzelzsbetona, betona bloki | - | 1900 | - | 45 |
| Sienas (vertikālā konstrukcija) | Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks | - | 1900 | - | 55 |
| Pārsegumi | Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu | - | 1900 | - | 55 |
| Jumta segums | Azbestcimenta loksnes | - | 1900 | - | 60 |

Reģistrētie labiekārtojumi

| Labiekārtojuma veids | Apjoms (ja tāds ir) | Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir) |
|---|---------------------|---|
| Apkure | | |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē | | |
| Elektroapgāde | | |
| Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids | | |

Īpašums

| Kadastra numurs | Nosaukums | Kadastrālā vērtība (EUR) | Zemesgrāmatas nodaļuma numurs | Administratīvā teritorija |
|-----------------|--|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 42680060091 | Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos | Teļejas | 317 | Nītaures pagasts, Cēsu novads |

20.03.24 16:05

Ekrānizdruka

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

| | |
|--|--------|
| Platība: | 0.2743 |
| Platības mērvienība: | ha |
| Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība: | 0.0000 |
| t.sk. Aramzemes platība: | 0.0000 |
| t.sk. Augļu dārzu platība: | 0.0000 |
| t.sk. Pļavu platība: | 0.0000 |
| t.sk. Ganību platība: | 0.0000 |
| no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme: | 0.0000 |
| Mežu platība: | 0.0000 |
| t.sk. Jaunaudzes platība: | 0.0000 |
| Krūmāju platība: | 0.0000 |
| Purvu platība: | 0.0000 |
| Ūdens objektu zeme: | 0.0000 |
| t.sk. Zeme zem ūdeņiem: | 0.0000 |
| t.sk. Zeme zem zivju dīķiem: | 0.0000 |
| Zemes zem ēkām platība: | 0.2743 |
| Zemes zem ceļiem platība: | 0.0000 |
| Pārējās zemes platība: | 0.0000 |

Lietošanas mērķi

| Mērķis | Kods | Platība | Platības mērvienība |
|--|------|---------|---------------------|
| Trīs, četri un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve | 0702 | 0.2743 | ha |

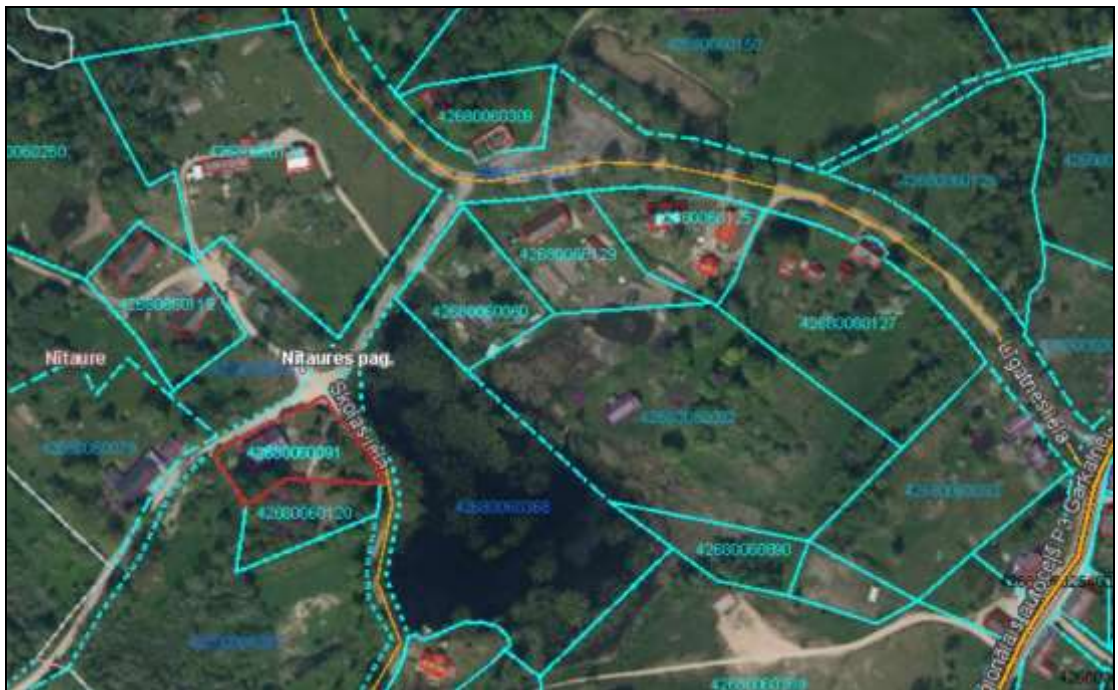
Mērniecība

| Mērniecības metode | Mērnieks | Uzmērīšanas datums |
|--|----------------------|--------------------|
| Instrumentālā uzmērīšana, lesalstoties valsts ģeodēziskajā tīklā | Viktorija Baranovska | 15.05.1996 |

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



3





LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *138*

Valgunda Razminoviča

vārds, uzvārds



Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2014. gada 12. decembra

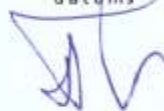
datums

Sertifikāts piešķirts
2019. gada 13. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz
2024. gada 12. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTAJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. **11**

Izsniegts

SIA "Interbaltija"
firma

Reģistrācijas Nr. **40003518352**

Darbība sertificēta no
2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts
2023. gada 18. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 17. septembrim
datums


G.N. Reinsons
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja




V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2023. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"